

# Årsredovisning

för

## Brf Pilkogret

764500-1269

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

**VÄSTPORTEN**  
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Pilkogret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands Län.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag    | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------|--------------------------------|
| Seppo Rapinoja      | Ordförande | 2024                           |
| Lena Rif            | Ledamot    | 2024                           |
| Tommy Nyberg        | Ledamot    | 2025                           |
| Safet Sofic         | Ledamot    | 2025                           |
| Elma Drakovac       | Ledamot    | 2024                           |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|--------------------------------|
| Cathrin Forsman     | Suppleant | 2024                           |
| Elisabeth Kara      | Suppleant | 2024                           |

### Ordinarie Revisorer

|                   |                                              |
|-------------------|----------------------------------------------|
| Niklas Gustafsson | Förtroendevald revisor                       |
| Anders Winther    | Godkänd Revisor, Revisionsgruppen i Borås AB |

### Revisorssuppleant

|                |                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------|
| Rikard Johelid | Auktoriserad Revisor, Revisionsgruppen i Borås AB |
|----------------|---------------------------------------------------|

### Valberedning

Susanne Henriksson  
Lilli-Ann Andersson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades 2020-04-22 och kungjordes 2020-04-24.

## Fastighet och byggnader

Föreningen äger mark och fastigheten Borås Pilkogret 1 som är belägen på Trandared i Borås Stad. Byggnaderna innehåller 75 st bostadsrättslägenheter samt 11 lokaler. Byggnadens värdeår är 1957.

Fördelning inom fastigheten:

| <u>1 r.o.k</u> | <u>2 r.o.k</u> | <u>3 r.o.k</u> | <u>4 r.o.k</u> | <u>5 r.o.k</u> | <u>Summa</u> |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| 10             | 34             | 22             | 8              | 1              | 75           |

| <u>Lokaler</u> | <u>Garage</u> | <u>P-platser</u>                  |
|----------------|---------------|-----------------------------------|
| 11             | 23            | 59 (varav 18 st med motorvärmare) |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Bostäder           | 5 229 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea: | 5 229 m <sup>2</sup> |

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Lokaler          | 768 m <sup>2</sup>   |
| Garage           | 380 m <sup>2</sup>   |
| Total lokalarea: | 1 148 m <sup>2</sup> |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 71 628 000 kr (föregående år 71 628 000 kr)

## Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar Göta. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll för normala förslitningar.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning, vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2021 och visar ett underhållsbehov om 14 453 tkr för de närmaste 10 åren och 26 902 tkr de kommande 30 åren. Den större planerade åtgärden under perioden avser renovering av tak. Då föreningen tillämpar K3 regelverket kommer delar av underhållet att aktiveras som en tillgång. Ingen avsättning sker för dessa delar. Avsättning till fonden för yttre underhåll sker med 141 tkr lika som tidigare år och ianspråkstagande av fonden sker med 31 tkr.

### Utförda större underhåll

|                                         | <u>År</u> |
|-----------------------------------------|-----------|
| Anlagt 3 st uteplatser på innergårdarna | 2023-2024 |
| Dörrbyte och ommålning i källargångar   | 2022-2023 |
| Ny sopbehållare för matavfall           | 2022-2023 |
| Utbyte tvättutrustning                  | 2022-2023 |
| Rörbyte i källare samt värmeinjustering | 2021-2022 |

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Säkerhetsdörrar                             | 2019-2020 |
| Asfaltering och installation underjordskärl | 2018-2019 |
| Utbyte tvättutrustning                      | 2018-2019 |
| Takfönster                                  | 2015-2016 |
| Målning av trapphus                         | 2013-2014 |
| Markarbeten                                 | 2011-2012 |
| Byte av garageportar                        | 2010-2011 |
| Rörinfordring                               | 2009-2010 |
| Fönsterbyte samt takreparation              | 1992-1993 |

### Väsentliga avtal

Teknisk och ekonomisk förvaltning - Västporten Fastighetsförvaltning  
Fastighetsskötsel- Västporten Fastighetsförvaltning  
El - Nätkraft Borås  
Fjärrvärme, vatten och avfallshantering - Borås Energi och Miljö  
Kabel TV/bredband - Tele2  
Fastighetsförsäkring - Dina Försäkringar Göta

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemmar till 96 personer.  
Under kalenderåret 2023 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år 11 st.  
Årsavgifterna höjdes med 2% den 1 januari 2024.

| Flerårsöversikt                                            | 2023/24 | 2022/23 | 2021/22 | 2020/21 |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning (tkr)                                      | 3 542   | 3 440   | 3 344   | 3 278   |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)                    | 872     | 933     | 291     | 489     |
| Soliditet (%)                                              | 32      | 27      | 22      | 25      |
| Årsavgifter bostäder per kvm<br>(kr/kvm)                   | 623     | 605     | 587     | 576     |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                             | 1 568   | 1 608   | 1 655   | 1 231   |
| Skuldsättning per kvm upplåten med<br>bostadsrätt (kr/kvm) | 1 912   | 1 961   | 2 019   | 1 501   |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                                  | 169     | 200     | 119     | 131     |
| Räntekänslighet (%)                                        | 3       | 3       | 3       | 3       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                             | 137     | 123     | 147     | 152     |
| Årsavgifternas andel i % av totala<br>rörelseintäkter      | 92      | 92      | 92      | 91      |

## Nettoomsättning (tkr)

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 144 300              | 1 013 946                   | 2 039 091              | 933 109           | 4 130 446        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | -47 125                     | 980 234                | -933 109          | 0                |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | 872 163           | 872 163          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>144 300</b>       | <b>966 821</b>              | <b>3 019 325</b>       | <b>872 163</b>    | <b>5 002 609</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 3 019 324        |
| årets vinst      | 872 163          |
|                  | <b>3 891 487</b> |

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| disponeras så att                |                  |
| avsättning till underhållsfond   | 141 000          |
| anspråktagande av underhållsfond | -31 196          |
| i ny räkning överföres           | 3 781 683        |
|                                  | <b>3 891 487</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning                                  | Not<br>1 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 3 542 217                 | 3 439 971                 |
| Övriga intäkter                                  | 3        | 2 693                     | 410                       |
|                                                  |          | <b>3 544 910</b>          | <b>3 440 381</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 4        | -2 132 184                | -2 021 007                |
| Övriga externa kostnader                         | 5        | -35 003                   | -40 318                   |
| Personalkostnader                                | 6        | -111 125                  | -104 166                  |
| Avskrivningar materiella anläggningstillgångar   | 7        | -173 178                  | -155 345                  |
|                                                  |          | <b>-2 451 490</b>         | <b>-2 320 836</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>1 093 420</b>          | <b>1 119 545</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8        | 22 739                    | 124                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 9        | -243 996                  | -186 561                  |
|                                                  |          | <b>-221 257</b>           | <b>-186 437</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>872 163</b>            | <b>933 108</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |          | <b>872 163</b>            | <b>933 108</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>872 163</b>            | <b>933 109</b>            |



| Balansräkning                                | Not<br>1 | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|----------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |          |                   |                   |
| Eget kapital                                 |          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |          |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |          | 144 300           | 144 300           |
| Fond för yttre underhåll                     |          | 966 821           | 1 013 946         |
|                                              |          | <b>1 111 121</b>  | <b>1 158 246</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |          |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |          | 3 019 324         | 2 039 091         |
| Årets resultat                               |          | 872 163           | 933 109           |
|                                              |          | <b>3 891 487</b>  | <b>2 972 200</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |          | <b>5 002 608</b>  | <b>4 130 446</b>  |
| Långfristiga skulder                         |          |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12       |                   |                   |
|                                              | 13       | 5 778 500         | 9 041 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |          | <b>5 778 500</b>  | <b>9 041 500</b>  |
| Kortfristiga skulder                         |          |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13       | 4 220 500         | 1 212 000         |
| Leverantörsskulder                           |          | 327 880           | 74 388            |
| Aktuella skatteskulder                       |          | 8 403             | 5 329             |
| Övriga skulder                               |          | 31 195            | 28 603            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |          | 383 146           | 573 230           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |          | <b>4 971 124</b>  | <b>1 893 550</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |          | <b>15 752 232</b> | <b>15 065 496</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att förlänga lånefinansieringen som förfaller inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Föreningen har sedan 2019-2020 använt sig av komponentavskrivningar. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Byggnader                               | 5-50 år |
| Markanläggningar                        | 20 år   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-20 år |

### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 258 687                 | 3 164 376                 |
| Hyror lokaler        | 119 401                   | 117 126                   |
| Hyror garage         | 84 940                    | 82 481                    |
| Hyror p-platser      | 79 189                    | 75 988                    |
|                      | <b>3 542 217</b>          | <b>3 439 971</b>          |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv och bredband.

### Not 3 Övriga intäkter

|                 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga intäkter | 2 693                     | 410                       |
|                 | <b>2 693</b>              | <b>410</b>                |

### Not 4 Driftskostnader

|                              | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll                    | 31 196                    | 188 125                   |
| Reparationer                 | 197 304                   | 77 934                    |
| Fastighetsskatt              | 134 529                   | 130 782                   |
| Fastighetsförsäkring         | 73 924                    | 72 617                    |
| El                           | 88 068                    | 76 589                    |
| Fjärrvärme                   | 585 633                   | 540 536                   |
| Vatten och avlopp            | 201 969                   | 166 643                   |
| Sophantering och återvinning | 152 383                   | 128 435                   |
| Kabel-tv och bredband        | 55 720                    | 51 742                    |
| Förvaltningsarvode           | 611 458                   | 587 604                   |
|                              | <b>2 132 184</b>          | <b>2 021 007</b>          |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                              | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode yrkesrevisor          | 23 516                    | 22 050                    |
| Bankkostnader                | 4 192                     | 4 567                     |
| Övriga förvaltningskostnader | 7 295                     | 13 701                    |
|                              | <b>35 003</b>             | <b>40 318</b>             |

## Not 6 Personalkostnader

|                                   | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden                   | 25 000                    | 25 000                    |
| Sammanträdesarvoden               | 56 682                    | 51 307                    |
| Arvode valberedning/internrevisor | 3 000                     | 3 000                     |
| Sociala avgifter                  | 26 443                    | 24 859                    |
|                                   | <b>111 125</b>            | <b>104 166</b>            |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                              | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivning byggnader        | 145 928                   | 142 176                   |
| Avskrivning markanläggningar | 2 063                     | 0                         |
| Avskrivning inventarier      | 25 187                    | 13 169                    |
|                              | <b>173 178</b>            | <b>155 345</b>            |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                      | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter bank   | 22 625                    | 21                        |
| Övriga ränteintäkter | 114                       | 103                       |
|                      | <b>22 739</b>             | <b>124</b>                |

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                              | 2023-07-01<br>-2024-06-30 | 2022-07-01<br>-2023-06-30 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 243 996                   | 186 561                   |
|                              | <b>243 996</b>            | <b>186 561</b>            |

## Not 10 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 20 218 500        | 19 956 981        |
| Inköp                                           | 61 875            | 261 519           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -46 142           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>20 234 233</b> | <b>20 218 500</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 114 176        | -6 971 999        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 1 856             | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -149 847          | -142 177          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 262 167</b> | <b>-7 114 176</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 972 066</b> | <b>13 104 324</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 47 732 000        | 47 732 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 23 896 000        | 23 896 000        |
|                                                 | <b>71 628 000</b> | <b>71 628 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 4 413 141         | 4 545 399         |
| Bokfört värde mark                              | 8 558 925         | 8 558 925         |
|                                                 | <b>12 972 066</b> | <b>13 104 324</b> |

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 429 776        | 199 500        |
| Inköp                                           | 0              | 423 276        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0              | -193 000       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>429 776</b> | <b>429 776</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -19 669        | -199 500       |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0              | 193 000        |
| Årets avskrivningar                             | -25 187        | -13 169        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-44 856</b> | <b>-19 669</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>384 920</b> | <b>410 107</b> |

### Not 12 Långfristiga skulder

|                                                            | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 8 441 750        | 8 981 000        |
|                                                            | <b>8 441 750</b> | <b>8 981 000</b> |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-06-30 | Lånebelopp<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek *                       | 1,89           | 2024-09-01                | 284 750                  | 284 750                  |
| Stadshypotek, rörlig ränta *         | 4,85           | 2024-09-03                | 957 500                  | 957 500                  |
| Stadshypotek                         | 0,99           | 2025-12-30                | 2 891 000                | 2 891 000                |
| Stadshypotek                         | 1,05           | 2026-07-30                | 2 887 500                | 2 887 500                |
| Stadshypotek *                       | 4,22           | 2024-12-30                | 2 978 250                | 3 232 750                |
| Avgår kortfristig del                |                |                           | -4 220 500               | -1 212 000               |
|                                      |                |                           | <b>5 778 500</b>         | <b>9 041 500</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 4 220 500                | 1 212 000                |

\* Tre lån förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld, samt föreningens amortering enligt plan på 254 500 kr/år.

Ett lån kommer att amorteras av i sin helhet och övriga lån som förfaller kommer att omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

### Not 14 Ställda säkerheter

|                      | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 10 848 000        | 10 848 000        |
|                      | <b>10 848 000</b> | <b>10 848 000</b> |

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsåret utgång har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Seppo Rapinoja  
Ordförande

Tommy Nyberg

Safet Sofic

Lena Rif

Elma Dracovac

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Winther  
Godkänd revisor  
Revisionsgruppen i Borås AB

Niklas Gustafsson  
Förtroendevald revisor

This documents contains 15 pages before this page  
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua  
 Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

... för denna sida

0cd3293f-3976-4296-a0ce-4c5561963a66 - 2024-09-26 19:56:50 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 505a8146-984b-4b96-b153-33503b4c570f - SE

4507c1ab-bdad-455b-b143-e2f63a02bb58 - 2024-09-26 22:38:42 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - (4ddfca1-c98b-4641-abaf-1dda6b3c5aid) - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Authority to sign - Asemavalvutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

441b3b88-15d1-4286-8417-6bb59ce39576 - 2024-10-03 17:24:18 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 33a5318c-41c0-4717-b559-d6bb24225165 - SE

BankID / Freja eID - fb136c7b-0d7b-4b10-99a5-37654a9ee778 - SE

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pilkogret**  
Org.nr 764500-1269

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilkogret för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Den godkände revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god redovisningssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pilkogret för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller

4 (4)

förlust inte är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkända revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen

Borås den / -2024

Anders Winther  
Godkänd revisor

Niklas Gustafsson  
Förtroendevald revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 4 pages before this page  
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

NIKLAS GUSTAFSSON

2a564373-0f32-4414-af9f-3b599130d0e1 - 2024-10-03 17:27:07 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - ce87f2f6-fe74-4c00-a975-30d33d19b167 - SE

Anders Lars Erik Winther

e25aa2c4-29db-4fda-9eb8-ea0dfc51cc52 - 2024-10-04 14:14:57 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - fb136c7b-0d7b-4b10-99a5-37654a9ee778 - SE

signaturer  
signaturer  
signaturer

signaturer  
signaturer  
signaturer

signaturer  
signaturer  
signaturer

signaturer  
signaturer  
signaturer

signaturer  
signaturer  
signaturer